

股票代碼：3252

海灣國際開發股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇八年度及一〇七年度

公 司 地 址：台中市西區民龍里大和路22號3樓
電 話：(04)2302-6088

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3~3-2
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25~26
(六)重要會計項目之說明	26~51
(七)關係人交易	51~55
(八)質押之資產	55
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其 他	55~56
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	56~57
2.轉投資事業相關資訊	57
3.大陸投資資訊	57
(十四)部門資訊	57
九、重要會計項目明細表	58~67



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

海灣國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年至十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海灣國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、營建存貨評價

有關營建存貨備抵跌價損失之評估會計政策請詳個體財務報告附註四(八)營建會計；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(一)；營建存貨評價之說明，請詳附註六(七)營建用地。

關鍵查核事項之說明：

海灣國際開發股份有限公司持有待開發土地，此類存貨價格受房市波動影響甚鉅，而其續後衡量係透過各項內外部證據予以評估，因此將營建存貨評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估續後衡量會計政策之合理性；檢視臨近地區最近期銷售價格及最近期鑑價報告；並依據前述相關資訊評估其存貨是否已有跌價損失之情況。

二、投資性不動產評價

有關投資性不動產評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)投資性不動產；投資性不動產評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(二)；投資性不動產評價之說明，請詳附註六(十三)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

海灣國際開發股份有限公司持有按公允價值認列之投資性不動產，管理階層以外部不動產評估師之評估為依據，其鑑價之結果將直接影響投資性不動產帳列金額及評價損益之認列，故將投資性不動產評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估投資性不動產性質分類之正確性；檢視專家評價報告其估價方式之選定及其評價方法中的主要假設或無法觀察到之輸入值，如(1)租金收入、(2)每年費用支出、(3)折現率、(4)資本化率等之合理性，了解其評價方式及比率適當性。並確認估價師具備不動產資格且符合相關條件限制。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估海灣國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算海灣國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海灣國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海灣國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海灣國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海灣國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海灣國際開發股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：
陳政學
吳俊源



證券主管機關：金管證審字第1020002066號
核准簽證文號：金管證審字第1040007866號
民國一〇九年三月十三日

海灣國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31		107.12.31				108.12.31		107.12.31	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
資 產											
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	1,000	-	27,036	1	2100	短期借款(附註六(十五)及八)	\$	20,000	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動						2110	應付短期票券(附註六(十六)及八)		99,959	3
	(附註六(二)及(二十八))		543	-	19,541	1	2130	合約負債(附註七)		-	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動						2150	應付票據		1,129	-
	(附註六(三))		-	-	-	-	2160	應付票據-關係人(附註七)		-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四))		10	-	190	-	2170	應付帳款		18,468	1
1180	應收帳款-關係人淨額						2180	應付帳款-關係人(附註七)		50	-
	(附註六(四)及七)		52	-	284,612	8	2200	其他應付款		10,078	-
1206	其他應收款(附註六(五))		156	-	323	-	2220	其他應付款項-關係人(附註七)		3,797	-
1210	其他應收款-關係人(附註六(五)及七)		577	-	8,827	-	2230	本期所得稅負債(附註六(二十二))		471	-
1300	存貨(附註六(六))		-	-	-	-	2280	租賃負債-流動(附註六(十九))		5,499	-
1323	營建用地(附註六(七)及八)		310,459	9	310,459	9	2300	其他流動負債(附註六(十七))		185	-
1324	在建房地(附註六(八))		-	-	13,873	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十八)及八)		89,864	3
1410	預付款項		4,603	-	11,801	-				249,500	8
1470	其他流動資產		29,829	1	32,378	1	非流動負債：				
1476	其他金融資產-流動(附註六(十四)及八)		9,924	-	8,390	-	2540	長期借款(附註六(十八)及八)		946,600	28
			357,153	10	717,430	20	2570	遞延所得稅負債(附註六(二十二))		32,639	1
非流動資產：							2580	租賃負債-非流動(附註六(十九))		44,253	1
1550	採用權益法之投資(附註六(九)及(十))		49,266	2	53,006	1	2650	採用權益法之投資貸餘(附註六(九))		15,481	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十一)、七及八)		119,173	3	24,640	1	2690	股東往來(附註七)		74,702	2
1755	使用權資產(附註六(十二)及七)		49,392	2	-	-				1,113,675	32
1760	投資性不動產淨額(附註六(十三)及八)		2,800,000	82	2,800,000	77				1,363,175	40
1840	遞延所得稅資產(附註六(二十二))		2,775	-	-	-	負債總計				
1920	存出保證金(附註六(十四)及七)		894	-	894	-	權益(附註六(二十三))：				
1980	其他金融資產-非流動(附註六(十四)及八)		29,816	1	29,792	1	3100	股本		501,958	15
1990	其他非流動資產		4,363	-	5,817	-	3200	資本公積		403,523	12
			3,055,679	90	2,914,149	80	3300	保留盈餘		1,115,676	32
							3460	重估增值		28,500	1
								權益總計		2,049,657	60
資產總計		\$	3,412,832	100	3,631,579	100	負債及權益總計		\$	3,412,832	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：陳益彰

海灣國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十六)及七)：					
4100	銷貨收入	\$ 286	-	664	-
4310	租賃收入(附註六(二十))	71,429	100	69,841	8
4510	營建收入	-	-	773,726	92
		<u>71,715</u>	<u>100</u>	<u>844,231</u>	<u>100</u>
營業成本：					
5110	銷貨成本(附註六(六)、(八)及七)	286	-	492	-
5310	租賃成本	100	-	100	-
5510	營建成本	<u>13,873</u>	<u>20</u>	<u>615,680</u>	<u>73</u>
		<u>14,259</u>	<u>20</u>	<u>616,272</u>	<u>73</u>
營業毛利		<u>57,456</u>	<u>80</u>	<u>227,959</u>	<u>27</u>
營業費用(附註六(二十)、(二十一)、(二十七)及七)：					
6100	推銷費用	4,564	6	4,948	-
6200	管理及總務費用	<u>37,998</u>	<u>53</u>	<u>55,061</u>	<u>7</u>
		<u>42,562</u>	<u>59</u>	<u>60,009</u>	<u>7</u>
營業淨利		<u>14,894</u>	<u>21</u>	<u>167,950</u>	<u>20</u>
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(二十八))	4,584	6	399	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十八))	1,538	2	12,551	1
7050	財務成本(附註六(十九)及(二十八))	(40,397)	(56)	(43,786)	(5)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>(32,092)</u>	<u>(45)</u>	<u>(18,268)</u>	<u>(2)</u>
		<u>(66,367)</u>	<u>(93)</u>	<u>(49,104)</u>	<u>(6)</u>
7900	稅前(淨損)淨利	(51,473)	(72)	118,846	14
7950	所得稅(利益)費用(附註六(二十二))	<u>(2,537)</u>	<u>(4)</u>	<u>3,015</u>	<u>-</u>
本期(淨損)淨利		<u>(48,936)</u>	<u>(68)</u>	<u>115,831</u>	<u>14</u>
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8312	不動產重估增值(附註六(二十三))	-	-	28,500	3
本期其他綜合損益(稅後淨額)		-	-	<u>28,500</u>	<u>3</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ (48,936)</u>	<u>(68)</u>	<u>144,331</u>	<u>17</u>
每股盈餘(附註六(二十五))					
9750	基本每股盈餘(元)	\$ (0.97)		3.12	
9850	稀釋每股盈餘(元)			<u>3.11</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



海灣國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積	保留盈餘			合 計	其他權益項目	權益總計
			法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘		不動產 重估增值	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 314,458	275,981	32,375	1,118,984	(77,480)	1,073,879	-	1,664,318
本期淨利	-	-	-	-	115,831	115,831	-	115,831
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	28,500	28,500
本期綜合損益總額	-	-	-	-	115,831	115,831	28,500	144,331
現金增資	187,500	127,500	-	-	-	-	-	315,000
員工認股權酬勞成本	-	42	-	-	-	-	-	42
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 501,958	403,523	32,375	1,118,984	38,351	1,189,710	28,500	2,123,691
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 501,958	403,523	32,375	1,118,984	38,351	1,189,710	28,500	2,123,691
本期淨損	-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	(48,936)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	(48,936)
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	3,835	-	(3,835)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(25,098)	(25,098)	-	(25,098)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 501,958	403,523	36,210	1,118,984	(39,518)	1,115,676	28,500	2,049,657

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



海灣國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (51,473)	118,846
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,303	543
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	1,758	6,113
利息費用	40,397	43,786
利息收入	(78)	(32)
存貨跌價損失	13,873	-
股利收入	(4,506)	-
股份基礎給付酬勞成本	-	42
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	32,092	18,268
處分採用權益法之投資利益	-	(18,767)
收益費損項目	89,839	49,953
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產淨變動：		
應收帳款減少	180	2,860
應收帳款-關係人減少(增加)	284,560	(284,560)
其他應收款減少(增加)	167	(322)
其他應收款-關係人減少(增加)	8,250	(8,660)
存貨、待售房地、營建用地及在建房地減少	-	600,600
預付款項減少(增加)	2,935	(2,996)
其他流動資產減少	4,161	8,157
其他金融資產增加	(1,558)	(18,990)
與營業活動相關之資產淨變動	298,695	296,091
與營業活動相關之負債之淨變動數：		
應付票據(含關係人)減少	(1,723)	(24,096)
應付帳款(含關係人)減少	(153)	(90,700)
其他應付款(含關係人)(減少)增加	(9,482)	12,810
其他流動負債(減少)增加	(10,386)	3,647
與營業活動相關之負債淨變動	(21,744)	(98,339)
與營業活動相關之資產及負債淨變動	276,951	197,752
調整項目	366,790	247,705
營運產生之現金流入	315,317	366,551
收取之利息	78	32
支付之利息	(40,635)	(45,179)
收取股利收入	4,506	-
營業活動之淨現金流入	279,266	321,404
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(40,361)	(44,464)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	57,601	19,319
處分採用權益法之投資價款	-	300
取得不動產、廠房及設備	(90,795)	(16,680)
存出保證金增加	-	(597)
其他非流動資產增加	1,454	(5,817)
被投資公司發放現金股利	4,137	5,300
取得長期股權投資	(24,000)	-
投資活動之淨現金流出	(91,964)	(42,639)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	20,000	429,830
短期借款減少	(90,000)	(599,860)
應付短期票券增加(減少)	65	(14,875)
股東往來增加(減少)	72,762	(434,687)
舉借長期借款	16,500	139,241
償還長期借款	(205,577)	(100,000)
其他應付款項-關係人增加	3,428	-
租賃本金償還	(5,418)	-
發放現金股利	(25,098)	-
現金增資	-	315,000
籌資活動之淨現金流出	(213,338)	(265,351)
本期現金及約當現金增減數	(26,036)	13,414
期初現金及約當現金餘額	27,036	13,622
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,000	27,036

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：陳益彰

海灣國際開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

海灣國際開發股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國八十三年七月十九日奉經濟部核准設立，註冊地址為台中市西區大和路22號3樓。本公司於民國一〇一年六月十九日經股東常會決議通過，公司名稱由海灣國際科技股份有限公司變更為海灣國際開發股份有限公司，並於民國一〇二年一月三日變更登記完成。本公司自民國九十三年九月二十三日起於中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。

本公司主要營業項目包括：(一)一般旅館業。(二)住宅及大樓開發租賃業。(三)不動產買賣業，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇九年三月十三日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇將承租辦公設備及公務車適用短期租賃之認列豁免。

A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)出租人

本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額均為55,170千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.49%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 26,394
認列豁免：	
短期租賃	(60)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	32,831
	\$ 59,165
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	55,170
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	\$ 55,170

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

過渡至新準則時，上述改變不致使本公司民國一〇八年十二月三十一日之遞延所得稅負債及保留盈餘，及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之所得稅費用產生影響。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產；
- (3)依公允價值衡量之投資性不動產。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利或負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等）之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」（為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者），本公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過一年時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

(2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列計「預付土地款」，於取得所有權後列記「營建用地」；投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列為當期損益。於完工交屋年度，「待售房地」、「預收房地款」均按出售部份結轉為當期損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定於下列條件完全滿足時認列損益：

- (a)企業已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (b)企業對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦不維持有效控制；
- (c)收入金額能可靠衡量；
- (d)與交易有關之經濟效益很有可能流入企業；及
- (e)與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

正在進行使在建工程達到可用或完工狀況前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售之成本分攤係以建坪比例為分攤基礎。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示市價低於成本時，則提列備抵跌價損失。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。在權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之損益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產，投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算）係認列於損益。若出售之投資性不動產先前係分類為不動產、廠房及設備，任何相關「其他權益-不動產重估增值」係轉列保留盈餘。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認於營業收入之「租賃收入」。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租金收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本（包括資本化之借款成本）減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)機器設備：2~6年
- (2)辦公設備：3~5年
- (3)出租資產：4~5年
- (4)其他設備：3~10年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之公允價值重分類為投資性不動產。再衡量產生之利益，係在該項不動產先前認列累計減損之範圍內認列於損益，其餘差額認列於其他綜合損益，並累計於「其他權益-不動產重估增值」。任何損失係認列於損益，惟若該減少數仍在不動產重估增值金額之範圍內，係將該減少數認列於其他綜合損益，並沖減權益中之重估增值。

(十三)租賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

針對辦公設備及公務車之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

民國一〇八年一月一日以前適用

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十四) 無形資產

1. 認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3. 攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)專利權 5年
- (2)電腦軟體 5年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十五)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、遞延所得稅資產及以公允價值衡量之投資性不動產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷之)之範圍內迴轉。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)銷售商品

本公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，客戶能完全裁決產品之銷售通路及價格，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或本公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

本公司於交付商品時認列應收帳款，因本公司在該時點具無條件收取對價之權利。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括員工紅利估計數。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告之編制準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日營建存貨因受房市價格波動影響之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(七)。

(二)投資性不動產之公允價值評價

投資性不動產之公允價值評價使用收益法(折現現金流量分析)評價，其重大之不可觀察輸入值包括折現率及收益資本化率等，若該等重大之不可觀察輸入值因定期存款率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素改變而有所變動，可能會重大影響認列之投資性不動產之公允價值評估。其所採用之公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明及分析請詳附註六(十三)。

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)。本公司定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，本公司將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則委由外部估價師鑑價。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (1)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
 - (2)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。
 - (3)第三級：資產或負債輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。
- 投資性不動產衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
零用金	\$ 28	28
活期存款	952	26,998
支票存款	<u>20</u>	<u>10</u>
現流表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,000</u>	<u>27,036</u>

本公司金融資產及負債利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十九)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市(櫃)公司股票	\$ <u>543</u>	<u>19,541</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十八)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日透過損益按公允價值衡量之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票-深坑假日飯店(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0元衡量後列於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

本公司民國一〇八年及一〇七年度皆未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收帳款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
應收帳款—按攤銷後成本衡量	\$ 13,007	13,187
應收帳款—關係人	52	284,612
減：備抵損失	(12,997)	(12,997)
	<u>\$ 62</u>	<u>284,802</u>

本公司針對所有應收帳款(含關係人)採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。

本公司應收帳款(含關係人)之預期信用損失分析如下：

民國108年12月31日			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 62	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 13,059</u>		<u>12,997</u>

民國107年12月31日			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 284,802	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 297,799</u>		<u>12,997</u>

本公司應收帳款(含關係人)之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
期初餘額(即期末餘額)	<u>\$ 12,997</u>	<u>12,997</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之應收帳款均未貼現或提供作為擔保品。

信用風險資訊請詳附註六(二十九)。

(五)其他應收款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
其他應收款	\$ 25,777	25,944
其他應收款—關係人	577	8,827
減：備抵損失	(25,621)	(25,621)
	<u>\$ 733</u>	<u>9,150</u>

信用風險資訊請詳附註六(二十九)。

關係人交易請詳附註七。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)存 貨

	108.12.31	107.12.31
商 品	\$ 62	62
減：備抵損失	(62)	(62)
	-	-
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)
	-	-
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)
	-	-
原 料	257	257
減：備抵損失	(257)	(257)
	-	-
	\$ -	-

民國一〇八年度及一〇七年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為286千元及492千元。

民國一〇八年度及一〇七年度均無因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(七)營建用地

工程名稱	108.12.31	107.12.31
廣安段(花蓮新城鄉)	\$ 310,459	310,459

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之營建用地尚無跌價之情形。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之營建用地均為310,459千元。

(八)在建房地

		108.12.31			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873
備抵損失			-	(13,873)	(13,873)
			\$ -	-	-

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873

民國一〇八年度及一〇七年度因在建房地沖減淨變現價值認列備抵損失分別為13,873千元及0元。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之在建房地均未提供作為融資之質押擔保情形。

民國一〇八年度及一〇七年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為0元及13,873千元。

(九)採用權益法之投資

	108.12.31	107.12.31
採用權益法之投資－子公司	\$ 49,266	53,006
採用權益法之投資貸餘－子公司	\$ 15,481	5,380

1. 子公司

子公司請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2. 擔 保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保之情形。

(十)喪失對子公司之控制

本公司於民國一〇七年三月二十六日處分深坑假日飯店股份有限公司20%股權並喪失對其之控制，處分價款為300千元，其處分利益18,767千元已包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0元衡量所產生之利益6,256千元，而本公司依持有該等投資之公允價值及性質轉列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年三月二十二日深坑假日飯店(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$	1,374
存貨		653
應收帳款及其他應收款		3,899
其他流動資產		3,332
不動產、廠房及設備		23,406
存出保證金		280
應付帳款及其他應付款		(16,524)
其他流動負債		(15,150)
股東往來		(62,779)
存入保證金		(50)
先前子公司淨資產之帳面金額	\$	<u><u>(61,559)</u></u>

(十一)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	機器設備	辦公設備	出租資產	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國108年1月1日餘額	\$ 5,732	1,452	29,552	4,914	16,680	58,330
增 添	450	-	-	-	90,345	90,795
重 分 類	-	-	-	-	4,263	4,263
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 6,182</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,914</u>	<u>111,288</u>	<u>153,388</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 5,732	1,452	29,552	4,914	-	41,650
增 添	-	-	-	-	16,680	16,680
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,914</u>	<u>16,680</u>	<u>58,330</u>
折舊及減損損失：						
民國108年1月1日餘額	\$ 5,696	1,362	22,948	3,684	-	33,690
本年度折舊	75	-	100	350	-	525
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 5,771</u>	<u>1,362</u>	<u>23,048</u>	<u>4,034</u>	<u>-</u>	<u>34,215</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 5,696	1,362	22,848	3,241	-	33,147
本年度折舊	-	-	100	443	-	543
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 5,696</u>	<u>1,362</u>	<u>22,948</u>	<u>3,684</u>	<u>-</u>	<u>33,690</u>
帳面價值：						
民國108年12月31日	<u>\$ 411</u>	<u>90</u>	<u>6,504</u>	<u>880</u>	<u>111,288</u>	<u>119,173</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 36</u>	<u>90</u>	<u>6,704</u>	<u>1,673</u>	<u>-</u>	<u>8,503</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 36</u>	<u>90</u>	<u>6,604</u>	<u>1,230</u>	<u>16,680</u>	<u>24,640</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日本公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)使用權資產

本公司承租房屋及建築及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	運輸設備	總 計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	53,576	1,594	55,170
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 53,576</u>	<u>1,594</u>	<u>55,170</u>
使用權資產之累計折舊及減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	5,618	160	5,778
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 5,618</u>	<u>160</u>	<u>5,778</u>
帳面金額：			
民國108年1月1日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 47,958</u>	<u>1,434</u>	<u>49,392</u>

(十三)投資性不動產

投資性不動產係本公司所持有之自有資產。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為五年，其租賃合約未約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。

已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額，其合約未要求承租人歸墊保險費用。

本公司投資性不動產之明細如下：

	自有資產		總 計
	土地	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 2,169,772	630,228	2,800,000
重分類	1,418	(1,418)	-
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,171,190</u>	<u>628,810</u>	<u>2,800,000</u>
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 2,170,945	629,055	2,800,000
重分類	(1,173)	1,173	-
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 2,169,772</u>	<u>630,228</u>	<u>2,800,000</u>

本公司投資性不動產後續係以重覆性為基礎按公允價值衡量，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1. 民國一〇八年十二月三十一日：

標的	深坑假日飯店
相似標的租金行情	380元/坪～480元/坪
目前狀態	正常使用
過去收益數額	71,429千元
收益資本化率	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	許春寶、蔡政穎
估價日期	108年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

2. 民國一〇七年十二月三十一日：

標的	深坑假日飯店
相似標的租金行情	350元/坪～450元/坪
目前狀態	正常使用
過去收益數額	69,841千元
收益資本化率	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	賴清輝、蔡政穎
估價日期	107年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

本公司與深坑假日飯店(股)有限公司之租賃合約之主要條款如下：

1. 每月租金5,952千元。
2. 租賃期間為5年。
3. 訂房屋租賃契約書，雙方約定如下：
 - (1) 租賃範圍：土地、建物及營業器具。租賃期內承租人有使用權，且承租人不得任意轉租、出租或其他變相方式由他人使用房子。
 - (2) 租賃期滿或未滿交還房屋時，乙方若未將公司所有股權移轉至甲方及甲方指定之名下時，應賠償甲方新台幣貳仟柒佰伍拾萬元整作為懲罰性違約金。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)深坑假日飯店(股)公司交付18,750千元之保證票據予本公司作為保證金，並於租賃期滿依此合約約定履行債務交還房屋時無息返還。

(4)另民國一〇七年度整修深坑假日飯店，深坑假日飯店(股)公司與本公司協議整修費用予以扣抵租金。

依不動產估價技術規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼1.095%為基準，並考慮標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日均加計1.55%的風險溢酬，以決定標的之折現率均為2.645%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率均為2.20%。

前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大之不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係
管理階層針對收益法評價技術進行評估、衡量各評價技術所使用估計之影響。該等估計是經本公司評估後，判斷此等估計是與市場參與者所採用的一致。收益法係採用折現現金流量法，該法應考慮設施所產生之預估淨現金流量現值和資本支出預算之增長率，而預估淨現金流量現值是以風險調整後之折現率計算。使用折現現金流量法應考量勘估標的可產生現金流量之各期淨收益(有效總收入減總費用)、預期租金成長率、建築物租用率、閒置期間、招租成本(例如免租金期間及其他非由承租人負擔之成本)。各期淨收益係使用風險調整後折現率，且折現率之估計應考量建築物之品質及地點、承租人信用狀況及租賃期間。	- 風險調整後折現率 108.12.31及107.12.31 均為2.645%。 - 資本利息綜合利率 108.12.31及107.12.31 均為2.20%。	估計之公允價值將增加(或減少)若： - 風險調整後之折現率將降低(提升)。 - 資本利息綜合利率降低(提升)。

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期5年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(二十)。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(十四)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他金融資產-流動	\$ 9,924	8,390
其他金融資產-非流動	29,816	29,792
存出保證金	894	894
	<u>\$ 40,634</u>	<u>39,076</u>

其他金融資產－流動及非流動主要係受限制銀行存款作為長短期借款融資質押等。該等質押擔保情形請詳附註八。

(十五)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 20,000	20,000
擔保銀行借款	-	70,000
合計	<u>\$ 20,000</u>	<u>90,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.6%</u>	<u>2.5%~3.0%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十六)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>108.12.31</u>
	<u>保證或承兌機構</u> <u>利率區間</u> <u>金額</u>
應付商業本票	國際票券 1.262% \$ 100,000
減：應付短期票券折價	(41)
合 計	<u>\$ 99,959</u>

	<u>107.12.31</u>
	<u>保證或承兌機構</u> <u>利率區間</u> <u>金額</u>
應付商業本票	國際票券 1.13% \$ 100,000
減：應付短期票券折價	(106)
合 計	<u>\$ 99,894</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)其他流動負債

本公司其他流動負債之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
暫收款	\$ 4	2
代收款	67	86
應付利息	114	352
其他	-	8,711
	<u>\$ 185</u>	<u>9,151</u>

其他主要係應付勞健保費及工程雜支等產生之費用。

(十八)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<u>108.12.31</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期日</u>	<u>金額</u>
無擔保銀行借款	NTD	2%	110.08.31	\$ 16,500
擔保銀行借款	NTD	4.937%	110.08.14	60,000
其他長期借款(註)	NTD	0.67%~0.71%	110.08.14	959,964
減：一年內到期部分				(89,864)
合 計				<u>\$ 946,600</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

<u>107.12.31</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期日</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	NTD	3.227%~4.397%	110.08.14	\$ 218,300
其他長期借款(註)	NTD	0.60%~0.65%	110.08.14	1,007,241
減：一年內到期部分				(205,541)
合 計				<u>\$ 1,020,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ 23,700</u>

註：本公司於民國一〇七年八月與安泰商業銀行簽定自民國一〇七年八月至一一〇年七月借款額度書，可採一般融資借款或由安泰商業銀行擔保發票三個月內之商業本票，本公司採發行商業本票方式進行融資且意圖繼續長期性再融資，總金額為壹拾億貳仟萬元整。

1.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他約定重要限制條款

本公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇七年八月簽訂之借款合同規定，公司於借款期間，應依半年度及全年度之合併財務報表計算並維持財務報表有形淨值(股權淨值扣除無形資產)不得低於壹拾億元；負債比(負債總額除以有形淨值)不高於300%。若違反上述財務比率規定之任一項，將於銀行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%銀行之定期存款存單設定最高限額質權予銀行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。另，本公司須提供深坑假日飯店(股)公司兩個月為一期之營業人銷售額與稅額申報書(401表)供銀行，並以每四個月檢核本公司營業收入一次，須維持每月平均營業收入不得低於壹仟萬元整，若未符合，則逐次授信利率加碼年利率0.25%計息，待符合後，始得申請還原以原利率承作。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，本公司均未有違反借款合同限制條件之情況。

本公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇五年九月簽訂之借款合同，業已於民國一〇七年八月九日提前清還。

(十九)租賃負債

	108.12.31
流動	\$ <u>5,499</u>
非流動	<u>44,253</u>

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>775</u>
低價值租賃資產之費用	
(不包括短期租賃之低價值租賃)	\$ <u>24</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>6,217</u>

1.房屋及建築之租賃

本公司民國一〇八年十二月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間通常為二至十年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

2.其他租賃

本公司承租辦公設備之租賃期間為一年。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)營業租賃

1.承租人租賃

本公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃其應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 4,731
一年至五年	21,663
	\$ 26,394

本公司以營業租賃承租數個辦公室、營業場所、影印機及小客車等。租賃期間通常為一至五年，並附有於租期屆滿之續租權。

民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為3,943千元，列於綜合損益表之「營業費用」項下。

2.出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十三)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	\$ 71,429
一至二年	53,571
未折現租賃給付總額	\$ 125,000

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 71,429
一年至五年	125,000
	\$ 196,429

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為71,429千元及69,841千元，列於綜合損益表之「租賃收入」項下。

(二十一)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為422千元及370千元，已提撥至勞工保險局。

(二十二)所得稅

1.所得稅費用(利益)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅利益		
當期產生	\$ -	-
調整前期之當期所得稅	-	-
未分配盈餘加徵	<u>471</u>	<u>-</u>
	<u>471</u>	<u>-</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生	(3,008)	(593)
所得稅稅率變動	<u>-</u>	<u>3,608</u>
所得稅費用(利益)	<u><u>\$ (2,537)</u></u>	<u><u>3,015</u></u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利(損)	\$ <u>(51,473)</u>	<u>118,846</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (10,295)	23,769
所得稅稅率變動	-	3,608
不可扣抵之費用	(2,031)	(1,579)
免稅所得	(531)	(39,461)
土地增值稅	(233)	(593)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,698	16,519
未認列暫時性差異之變動	6,384	752
未分配盈餘加徵	<u>471</u>	<u>-</u>
合 計	<u><u>\$ (2,537)</u></u>	<u><u>3,015</u></u>

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 33,115	26,731
課稅損失	<u>48,939</u>	<u>182,884</u>
	<u><u>\$ 82,054</u></u>	<u><u>209,615</u></u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇八年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇〇年度(核定數)	\$ 26,461	民國一一〇年度
民國一〇一年度(核定數)	16,601	民國一一一年度
民國一〇三年度(核定數)	21,056	民國一一三年度
民國一〇四年度(核定數)	60,231	民國一一四年度
民國一〇六年度(申報數)	14,432	民國一一六年度
民國一〇七年度(申報數)	87,422	民國一一七年度
民國一〇八年度(預計申報數)	18,490	民國一一八年度
	<u><u>\$ 244,693</u></u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>未實現存 貨跌價損失</u>	<u>土地增值稅</u>	<u>投資性不動產 因公允價值 調整損益</u>	<u>合計</u>
遞延所得稅資產：				
民國108年1月1日	\$ -			
貸記損益表	2,775			
民國108年12月31日	<u><u>\$ 2,775</u></u>			
遞延所得稅負債：				
民國108年1月1日 餘額	\$ 8,819	24,053		32,872
土地增值稅	(233)	-		(233)
民國108年12月31日 餘額	<u><u>\$ 8,586</u></u>	<u><u>24,053</u></u>		<u><u>32,639</u></u>
民國107年1月1日 餘額	\$ 9,412	20,445		29,857
土地增值稅	(593)	-		(593)
所得稅稅率變動	-	3,608		3,608
民國107年12月31日 餘額	<u><u>\$ 8,819</u></u>	<u><u>24,053</u></u>		<u><u>32,872</u></u>

3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十三)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為50,196千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

	普通股(以千股表達)	
	108年度	107年度
1月1日期初餘額	\$ 50,196	31,446
現金增資	-	18,750
12月31日期末餘額	<u>\$ 50,196</u>	<u>50,196</u>

1.普通股之發行

本公司民國一〇七年八月九日經董事會決議以現金發行187,500千元，每股面額10元，計18,750千股，每股發行價格16.8元，並以民國一〇七年八月十八日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，並業已辦妥變更登記。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 127,500	127,500
庫藏股票交易	536	536
轉換公司債轉換溢價	246,586	246,586
其他－失效認股權證	7,030	7,030
其他－認列對子公司權益變動數	21,829	21,829
其他－員工認股權	42	42
	<u>\$ 403,523</u>	<u>403,523</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司係屬成長階段，股利政策須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。本公司股利發放將採股票股利(含盈餘轉增資、資本公積轉增資)及現金股利二方式配合處理，其中現金股利分配不得低於分配股利總額之百分之二十。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。
- C.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司於民國一〇八年六月二十四日經股東常會決議民國一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	107年度	
	配股率(元)	金額
分派普通股之股利：		
現金	\$ 0.50	25,098

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議民國一〇六年度虧損撥補案。

4.其他權益(稅後淨額)

	<u>不動產重估增值</u>
民國108年1月1日餘額(即民國108年12月31日餘額)	\$ <u><u>28,500</u></u>
民國107年1月1日餘額	\$ -
不動產重估增值	<u>28,500</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u><u>28,500</u></u>

(二十四)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年度無股份基礎給付交易。

本公司於民國一〇七年十二月三十一日員工之股份基礎給付交易如下：

	<u>權益交割</u>
	<u>現金增資保留予員工認購</u>
給與日	107.9.13
給與數量	281千股
授予對象	以本公司之全職正式員工為限
既得條件	立即既得

本公司民國一〇七年度因股份基礎給付所產生之酬勞成本如下：

	<u>107年度</u>
因現金增資提撥予員工認購所產生之費用	\$ <u><u>42</u></u>

(二十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利分別為(48,936)千元及115,831千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為50,196千股及37,096千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨(損)利	\$ <u><u>(48,936)</u></u>	<u><u>115,831</u></u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日已發行普通股	\$ 50,196	31,446
員工認股權之影響	-	5,650
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>\$ 50,196</u>	<u>37,096</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ (0.97)</u>	<u>3.12</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇八年度為淨損，無稀釋效果，故無須揭露稀釋每股盈餘。

民國一〇七年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利為115,831元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為37,172千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 115,831</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 37,096
員工股票紅利之影響	76
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>\$ 37,172</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 3.11</u>

(二十六)客戶合約之收入

收入之細分

	不動產投資 與興建部門
民國108年度	
<u>主要地區市場</u>	
臺灣	<u>\$ 71,715</u>
<u>主要產品/服務線</u>	
不動產出租收入	\$ 71,429
商品銷售收入	286
	<u>\$ 71,715</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國107年度	不動產投資 與興建部門
主要地區市場	
臺 灣	\$ <u>844,231</u>
主要產品/服務線	
營建收入	\$ 773,726
不動產出租收入	69,841
商品銷售收入	664
	\$ <u>844,231</u>

(二十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬員工。

本公司民國一〇八年度因稅前淨損未估列員工酬勞及董事及監察人酬勞；民國一〇七年度員工酬勞估列金額為1,279千元，董事及監察人估列為0元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額先扣除累積虧損後，再就其餘額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度個體財務報告估列金額並無差異。

(二十八)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	\$ 78	32
股利收入	4,506	367
	\$ <u>4,584</u>	<u>399</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
外幣兌換利益(損失)	\$ (249)	313
手續費支出	-	(750)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(1,758)	(6,113)
處分採用權益法之投資利益	-	18,767
其他利益及損失	3,545	334
	\$ <u>1,538</u>	<u>12,551</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用－銀行借款	\$ (39,622)	(43,786)
利息費用－租賃負債	(775)	-
	<u>\$ (40,397)</u>	<u>(43,786)</u>

(二十九)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

本公司於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(2)信用風險集中情況

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>1年 以內</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
108年12月31日						
浮動利率工具	\$ 1,156,423	1,160,758	1,123,082	37,676	-	-
應付票據(含關係人)	1,129	1,129	1,129	-	-	-
應付帳款(含關係人)	18,518	18,518	18,518	-	-	-
其他應付款(含關係人)	8,549	8,549	8,549	-	-	-
租賃負債(流動+非流動)	49,752	52,973	6,194	6,163	18,363	22,253
租賃負債(流動+非流動)	<u>\$ 1,234,371</u>	<u>1,241,927</u>	<u>1,157,472</u>	<u>43,839</u>	<u>18,363</u>	<u>22,253</u>
107年12月31日						
浮動利率工具	\$ 308,300	320,187	220,738	68,221	31,228	-
固定利率工具	1,107,135	1,108,000	1,108,000	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,852	2,852	1,387	-	1,465	-
應付帳款(含關係人)	18,671	18,671	14,488	-	4,183	-
其他應付款	11,342	11,342	11,342	-	-	-
	<u>\$ 1,448,300</u>	<u>1,461,052</u>	<u>1,355,955</u>	<u>68,221</u>	<u>36,876</u>	<u>-</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	108.12.31			107.12.31				
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣		
金融資產								
貨幣性項目								
美金(千元)	USD	331	29.98	9,923	USD	274	30.72	8,427

(2) 敏感性分析

本公司貨幣性項目之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少397千元及337千元，兩期分析係採用相同基礎。

4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加754千元及12,758千元，主因係本公司之浮動利率借款。

5. 公允價值

(1) 金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債係以重覆性為基礎按公允價值衡量各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

		108.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
國內上市(櫃)股票	\$ 543	543	-	-	543	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
國內非上市(櫃)股票	-	-	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	1,000	-	-	-	-	
應收票據、應收帳款(含關係人)	62	-	-	-	-	
其他應收款(含關係人)	733	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	9,924	-	-	-	-	
存出保證金	894	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	29,816	-	-	-	-	
小計	42,429	-	-	-	-	
合計	\$ 42,972	543	-	-	543	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 20,000	-	-	-	-	
應付短期票券	99,959	-	-	-	-	
應付票據、應付帳款(含關係人)	19,647	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	8,549	-	-	-	-	
股東往來	74,702	-	-	-	-	
長期借款(含一年到期)	1,036,464	-	-	-	-	
租賃負債(含流動+非流動)	49,752	-	-	-	-	
合計	\$ 1,309,073	-	-	-	-	
		107.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
國內上市(櫃)股票	\$ 19,541	19,541	-	-	19,541	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
國內非上市(櫃)股票	-	-	-	-	-	
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金	27,036	-	-	-	-	
應收票據、應收帳款(含關係人)	284,802	-	-	-	-	
其他應收款(含關係人)	9,150	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	8,390	-	-	-	-	
存出保證金	894	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	29,792	-	-	-	-	
小計	360,064	-	-	-	-	
合計	\$ 379,605	19,541	-	-	19,541	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 90,000	-	-	-	-	
應付短期票券	99,894	-	-	-	-	
應付票據及應付帳款(含關係人)	21,523	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	11,342	-	-	-	-	
股東往來	1,940	-	-	-	-	
長期借款(含一年到期)	1,225,541	-	-	-	-	
合計	\$ 1,450,240	-	-	-	-	

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

按攤銷後成本衡量之金融負債若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

民國一〇八年度及一〇七年度並無任何移轉。

(5)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

針對本公司所持有部份不具活絡市場報價且非以短期買賣為目的之權益投資工具，管理階層取具該被投資公司近期之財務報告、評估產業發展及檢視公開可取得資訊，並據以檢視及評估該被投資公司之營運現況及未來營運表現，用以評估該被投資公司之公允價值。通常，行業和市場前景之變化與被投資公司經營和未來業績之變化具高度正相關。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)-無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	● 淨資產價值	不適用

(三十)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

(1)信用風險

(2)流動性風險

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各項附註。

2.風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。本公司透過衍生金融工具規避暴險，以減輕該等風險之影響。衍生金融工具之運用受本公司董事會通過之政策所規範，其為匯率風險、利率風險、信用風險、衍生金融工具與非衍生金融工具之運用以及剩餘流動資金之投資之書面原則。內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行覆核。本公司並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。財務管理部門每季對本公司之董事會提出報告，該董事會係為專責監督風險與落實政策以減輕暴險之獨立組織。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得擔保品以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司僅與評等相當於投資等級之企業進行交易。該等資訊係由獨立評等機構提供；倘無法取得該等資訊，本公司將使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易紀錄對主要客戶進行評等。本公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信等合格之客戶，並透過每年由風險管理委員會覆核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。

由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

本公司除透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金，以支應本公司營運及履行合約義務，並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為0元及23,700千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循營運中心之指引。

(1)匯率風險

本公司暴露於非以功能性貨幣計價之銷售、採購及借款交易所產生之匯率風險。該等交易主要之計價貨幣有新台幣及美金。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，本公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2)利率風險

本公司之政策係確保借款利率變動暴險係採浮動利率基礎。

(三十一)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業同係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率為淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益)加上淨負債。

民國一〇八年本公司之資本管理策略與民國一〇七年一致，因建設業有著資本密集、產品生產期間長且單價高、技術變動低、舉債金額高等產業特性，即維持負債資本比率於40%至60%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 1,363,175	1,502,508
減：現金及約當現金	\$ (1,000)	(27,036)
淨負債	\$ <u>1,362,175</u>	<u>1,475,472</u>
權益總額	\$ <u>2,049,657</u>	<u>2,123,691</u>
資本總額	\$ <u>3,411,832</u>	<u>3,599,163</u>
負債資本比率	<u>39.93%</u>	<u>41.00%</u>

本公司針對不動產投資與開發亦視需要洽詢銀行辦理專案貸款以因應資金之需求。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司未來仍將視業務發展各階段的實際需求，持續辦理各項強化財務體質活動，以提升股東權益，改善財務結構。

截至民國一〇八年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

(三十二)非現金交易之投資及籌資活動

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	108.1.1	現金 流量表	非現金之變動			108.12.31
			收購	匯率變動	公允價 值變動	
應付短期票券	\$ 99,894	65	-	-	-	99,959
長期借款	1,225,541	(189,077)	-	-	-	1,036,464
短期借款	90,000	(70,000)	-	-	-	20,000
租賃負債(流動+非流動)	55,170	(5,418)	-	-	-	49,752
來自籌資活動之負債總額	<u>\$1,470,605</u>	<u>(264,430)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,206,175</u>

	107.1.1	現金 流量表	非現金之變動			107.12.31
			收購	匯率變動	公允價 值變動	
應付短期票券	\$ 114,769	(14,875)	-	-	-	99,894
長期借款	\$ 1,186,300	39,241	-	-	-	1,225,541
短期借款	260,030	(170,030)	-	-	-	90,000
來自籌資活動之負債總額	<u>\$1,561,099</u>	<u>(145,664)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,415,435</u>

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
舞波比餐飲有限公司	本公司之子公司
中科大飯店股份有限公司	本公司之子公司
新中科事業股份有限公司	本公司之子公司
希爾頓股份有限公司	本公司之子公司
海灣樂世界股份有限公司	本公司之子公司
后豐商務會館股份有限公司	本公司之子公司
新幹線花園酒店股份有限公司	關聯企業
海功建設股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
金石獎建設股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
文林建設股份有限公司	本公司主要管理階層之一等親對其具控制力

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
海灣生化科技股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
海灣建設股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
深坑假日飯店股份有限公司	關聯企業(註一)
劉至誠	本公司之主要管理階層
百佑景觀園藝有限公司	本公司之獨立董事對其具控制力

(註一)：民國一〇七年三月二十二日起已非本公司之子公司。

(三)與關係人之間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	108年度	107年度
子公司		
深坑假日飯店股份有限公司	\$ -	14,484
其他子公司	-	22
受主要管理階層控制之公司		
海灣建設股份有限公司	-	773,726
	<u>\$ -</u>	<u>788,232</u>

本公司對其他關係人之銷貨條件與一般客戶並無顯著不同，關係人間應款項並未收受擔保品，且經評估後無須提列呆帳。

2.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	108年度	107年度
受主要管理階層控制之公司	<u>\$ 286</u>	<u>410</u>

本公司向主要管理階層控制之公司之進貨，除部份品項因產品特殊故其進貨價格無從與一般供應商之進貨比較外，另付款期限與一般供應商並無顯著不同。

3.應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應收帳款	主要管理階層	\$ 52	52
	受主要管理階層控制之公司		
	— 海灣建設股份有限公司	-	284,560
其他應收款	子公司	577	-
		<u>\$ 629</u>	<u>284,612</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ 50	80
其他應付款	子公司	3,428	-
其他應付款	主要管理階層之一親等對其具控制力—文林建設股份有限公司	274	-
其他應付款	受獨立董事控制之公司	95	-
		<u>\$ 3,847</u>	<u>80</u>

5.向關係人借款

本公司向關係人借款金額如下：

	108.12.31	107.12.31
本公司之主要管理人員—海功建設有限公司	\$ -	1,940
本公司之主要管理人員—金石獎建設股份有限公司	74,702	-
	<u>\$ 74,702</u>	<u>1,940</u>

本公司民國一〇八年十二月三十一日向關係人—金石獎建設股份有限公司借款係約定無息借款，且尚未約定償還期限，列報於「股東往來—非流動」項下；本公司民國一〇七年十二月三十一日向關係人—海功建設有限公司借款業已於民國一〇八年間償還，列於「股東往來—非流動」項下。

6.對關係人之放款

本公司資金貸與關係人實際動支情況如下：

	108.12.31	107.12.31
子公司：		
希爾頓股份有限公司	\$ -	8,660
新中科事業股份有限公司	-	167
	<u>\$ -</u>	<u>8,827</u>

7.預收關係人款項

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日預收關係人款項如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
合約負債—流動	受主要管理人員控制之公司—海灣建設股份有限公司	\$ -	<u>1,658</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

8. 租 賃

本公司民國一〇七年七月向主要管理人員承租觀光營運土地及建物並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂十年期租賃合約，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產19,789千元及租賃負債19,789千元。於民國一〇八年度認列利息支出278千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為17,706千元、1,983千元及15,852千元。

本公司民國一〇八年一月向主要管理人員之一等親對其具控制力一文林建設股份有限公司承租辦公大樓，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產13,815千元及租賃負債13,815千元。於民國一〇八年度認列利息支出195千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為12,434千元、1,310千元及11,214千元，管理費費用為80千元。

本公司民國一〇五年一月向受主要管理人員控制之公司承租辦公用車，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,594千元及租賃負債1,594千元。於民國一〇八年度認列利息支出22千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為1,435千元、151千元及1,294千元。

本公司民國一〇七年度向關係人承租辦公大樓明細如下：

關係人類別	107年度	
	租金支出	管理費
主要管理人員之一等親對其具控制力		
一文林建設股份有限公司	\$ 1,486	80
受主要管理人員控制之子公司	\$ 171	-
	<u>\$ 1,657</u>	<u>80</u>

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，因上述交易產生之尚未清償餘額分別為274千元及411千元，分別列報於「其他應付款項-關係人」及「應付票據-關係人」項下，另存出保證金均為200千元，列於「存出保證金」項下。

9. 其 他

本公司於民國一〇八年度由獨立董事控制之公司承包未完工程之園區景觀施工工程合約總工程款為6,000千元(含稅)，截至民國一〇八年十二月三十一日累計已支付金額為4,766千元，帳列「不動產、廠房及設備-未完工程」項下。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 2,724	2,472
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 2,724</u>	<u>2,472</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	108.12.31	107.12.31
其他金融資產-流動	短期借款	\$ 9,924	8,390
其他金融資產-非流動	長期借款	29,816	29,792
營建用地	長期借款	310,459	310,459
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	4,272	4,272
投資性不動產	長期借款及應付商業本票	2,800,000	2,800,000
		<u>\$ 3,154,471</u>	<u>3,152,913</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	108年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	10,459	10,459	-	10,919	10,919
勞健保費用	-	935	935	-	816	816
退休金費用	-	422	422	-	370	370
董事酬金	-	-	-	-	-	-
其他員工福利費用	-	404	404	-	340	340
折舊費用	100	6,203	6,303	100	443	543
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	\$ 23	25
未兼任員工之董事人數	\$ 4	4
平均員工福利費用	\$ 643	593
平均員工薪資費用	\$ 550	520
平均員工薪資費用調整情形	5.77%	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否為 關係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵呆帳 金額	擔保品		對個別對 象資金貸 與限額	資金貸與 總限額
													名稱	價值		
1	本公司	希爾頓股 份有限公 司	其他應 收關係 人款	是	30,000	30,000	-	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	204,966 (註1)	819,863 (註2)
2	本公司	新中科事 業股份有 限公司	其他應 收關係 人款	是	979	979	-	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	204,966 (註1)	819,863 (註2)
3	舞波比餐 飲有限公 司	海灣樂世 界股份有 限公司	其他應 收關係 人款	是	5,000	5,000	10	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
4	舞波比餐 飲有限公 司	海灣建設 股份有限 公司	其他應 收關係 人款	是	5,000	5,000	24	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
5	舞波比餐 飲有限公 司	希爾頓股 份有限公 司	其他應 收關係 人款	是	5,000	5,000	840	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
6	舞波比餐 飲有限公 司	海灣國際 開發股份 有限公司	其他應 收關係 人款	是	5,000	5,000	2,468	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
7	海灣樂世 界股份有 限公司	海灣國際 開發股份 有限公司	其他應 收關係 人款	是	5,000	5,000	141	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	- (註3)	- (註3)

註1：依公司資金貸與他人作業程序，對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限。

註2：依公司資金貸與他人作業程序，資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限。

註3：依據舞波比及海灣樂世界之資金貸與作業程序，資金貸與他人之限額及總額超過公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則之規定，將訂定改善計畫並將相關改善計畫送各監察人，依計畫時程完成改善。

2.為他人背書保證：無。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：新台幣千元/千股

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末			
				股數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值
本公司	鈞麻吉(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	5	140	1.00	140
本公司	捷迅(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	10	403	1.00	403
本公司	深坑假日飯店(股)公司	本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	400	-	10.00	-

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊

民國一〇八年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸轉投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名 稱	被投資公司 名 稱	所 在 地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期 末 持 有			期 中 最 高 持 股		被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備 註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	股權/單位	持股比例			
本公司	中科大飯店 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營飯店業	42,065	42,065	1,320	55.00 %	44,868	1,320	55.00 %	10,218	5,620	本公司之 子公司
本公司	新中科事業 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營停車場 租借	1,935	1,935	66	55.00 %	2,695	66	55.00 %	621	342	本公司之 子公司
本公司	舞波比餐飲有 限公司	台中市 北屯區	主要經營餐飲業	1,000	1,000	100	100.00 %	1,703	100	100.00 %	574	574	本公司之 子公司
本公司	希爾頓(股)公 司	台中市 西區	主要經營飯店業	34,000	10,000	3,400	100.00 %	(15,222)	3,400	100.00 %	(33,842)	(33,842)	本公司之 子公司
本公司	海灣樂世界 (股)公司	台中市 西區	主要經營遊樂園	5,000	5,000	500	100.00 %	(259)	500	100.00 %	(4,786)	(4,786)	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	4,310	4,310	431	86.21 %	10,127	431	86.21 %	4,412	3,803	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	8,050	8,050	805	27.38 %	600	805	27.38 %	(15,386)	(3,735)	採權益法 之被投資 公司
新中科事業 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	690	690	69	13.79 %	1,621	69	13.79 %	4,412	609	本公司之 子公司
新中科事業 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	2,450	2,450	245	8.33 %	429	245	8.33 %	(15,386)	(1,137)	採權益法 之被投資 公司

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

海灣國際開發股份有限公司

現金及銀行存款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	零用金	\$ 28
銀行存款	活期存款	927
	支票存款	20
	外幣活期存款	25
		<u>\$ 1,000</u>

應收帳款明細表

項 目	金 額
關係人：	
劉至誠	\$ 52
	<u>\$ 52</u>
非關係人：	
甲公司	\$ 6,139
A客戶	2,866
其他(均小於5%)	4,002
小 計	13,007
減：備抵減損損失	(12,997)
	<u>\$ 10</u>

海灣國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價	
商品存貨	\$ 62	-	市價採淨變現價值
製 成 品	1,958	-	"
半 成 品	2,820	-	"
原 料	257	-	"
減：備抵存貨跌價損失	(5,097)		
	<u>\$ -</u>		

營建用地明細表

項 目	摘 要	金 額
廣安段	花蓮縣新城鄉廣安段	\$ 310,459
減：備抵跌價損失		-
		<u>\$ 310,459</u>

海灣國際開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項 目	期初餘額	本期增加數			本期減少	期末餘額
		土地成本	工程成本	資本化利息		
大庄段	\$ 13,873	-	-	-	-	13,873
減：備抵跌價損失						(13,873)
						\$ -

海灣國際開發股份有限公司

預付款項、其他流動資產及其他金融資產明細表

民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額
其他金融資產－流動	係受限制之銀行存款	\$ 9,924
其他金融資產－非流動	係受限制之銀行存款	29,816
其他流動資產	留抵稅額	25,030
	暫付款	3,187
	應收股利	1,612
		29,829
預付款項	預付費用	3,985
	其他(均小於5%)	618
		4,603
		\$ 74,172

海灣國際開發股份有限公司

採權益法之長期股權投資變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元/千股

被投資事業名稱	期初餘額		本期增加(註1)		本期減少(註2)		依權益法認列 之投資(損)益	期末餘額			市值或股價淨值(註3)		提供擔保 或質押情形
	股數	金額	股數	金額	股數	金額		股數	持股比例	金額	單價	總價	
中科大飯店股份有限公司	1,320	\$ 43,682	-	-	-	4,434	5,620	1,320	55 %	44,868	33.99	44,868	無
新中科事業股份有限公司	66	3,190	-	-	-	837	342	66	55 %	2,695	40.83	2,695	"
舞波比餐飲有限公司	100	1,607	-	-	-	478	574	100	100 %	1,703	17.03	1,703	"
希爾頓股份有限公司	1,000	(5,380)	2,400	24,000	-	-	(33,842)	3,400	100 %	(15,222)	(4.48)	(15,222)	"
海灣樂世界股份有限公司	500	4,527	-	-	-	-	(4,786)	500	100 %	(259)	(0.52)	(259)	"
合 計		<u>\$ 47,626</u>		<u>24,000</u>		<u>5,749</u>	<u>(32,092)</u>			<u>33,785</u>		<u>33,785</u>	

註1：本期增加係被投資公司增資24,000千元。

註2：本期減少係被投資公司發放現金股利5,749千元。

註3：有公開市價者，為公開市價，無公開市價者，以股權淨值列示。

海灣國際開發股份有限公司
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

相關資訊請詳附註六(十一)。

投資性不動產變動明細表
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請詳附註六(十三)。

應付短期票券明細表
民國一〇八年十二月三十一日

相關資訊請詳附註六(十六)。

海灣國際開發股份有限公司
應付票據及帳款明細表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>金 額</u>
應付票據：	
A公司	\$ 1,129
應付帳款：	
B公司	14,286
其他(均小於5%)	4,182
小 計	18,468
	<u>\$ 19,597</u>

短期借款明細表

<u>借款種類</u>	<u>銀行別</u>	<u>契約期限</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率區間</u>	<u>融資額度</u>
信用借款	日盛銀行	108.11.18~109.03.08	\$ <u>20,000</u>	2.60%	<u>-</u>

海灣國際開發股份有限公司
其他應付款及其他流動負債明細表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
應付員工紅利	\$ 4,546
其他應付票據	904
應付薪資	780
應付證券融資款	<u>293</u>
其他應付款小計	<u>6,523</u>
其他應付費用	3,555
應付利息	114
其他(均小於5%)	<u>71</u>
其他流動負債小計	<u>3,740</u>
	<u><u>\$ 10,263</u></u>

長期借款及一年內到期之長期借款明細表

項 目	借 款 金 額		契約期限	利率	抵押或擔保
	一 年 內 到期部份	一年以上 到期部份			
銀行借款					
彰化銀行	\$ 9,900	6,600	108.12.31~110.8.31	2.00%	無
安泰銀行	<u>32,000</u>	<u>28,000</u>	107.08.14~110.08.14	4.937%	附註八
	<u>\$ 41,900</u>	<u>34,600</u>			
其他借款(註)	<u>\$ 47,964</u>	<u>912,000</u>	107.08.14~110.08.14	0.67%~0.71%	附註八
	<u><u>\$ 89,864</u></u>	<u><u>946,600</u></u>			

註：係安泰銀行擔保發行商業本票之借款。

海灣國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
不動產出租收入	71,429
其 他	286
營業收入淨額	<u>\$ 71,715</u>

營業成本明細表

項 目	金 額
商 品	
期初存貨	\$ 62
加：本期進貨	286
減：期末存貨	(62)
銷貨成本－商品	<u>286</u>
原 料	
期初原料	257
減：期末原料	(257)
本期耗用原料	-
半 成 品	
期初半成品	2,820
減：期末半成品	(2,820)
本期耗料	-
製 成 品	
期初製成品	1,958
減：期末製成品	(1,958)
銷貨成本－製成品	286
存貨跌價損失	13,873
其他營業成本	100
	<u>\$ 14,259</u>

海灣國際開發股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項 目	金 額
薪資支出	\$ 3,135
稅 捐	232
折 舊	425
保 險 費	249
其他(均小於5%)	523
	<u>\$ 4,564</u>

管理及總務費用明細表

項 目	金 額
薪資支出	\$ 7,254
折 舊	5,778
稅 捐	3,239
其他(均小於5%)	21,727
	<u>\$ 37,998</u>

海灣國際開發股份有限公司

其他利益及損失明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
營業外收入：		
利息收入	銀行存款利息收入	\$ 78
股利收入	股票股利收入	4,506
其他	雜項收入	<u>3,545</u>
		<u>\$ 8,129</u>
營業外支出：		
利息費用	銀行借款及租賃負債利息	\$ 40,397
投資損失	採權益法認列之子公司、關聯企業及 合資損益份額	32,092
透過損益按公允價值衡量 之金融資產淨損失	股票評價損失	1,758
外幣兌換損失淨額		<u>249</u>
		<u>\$ 74,496</u>

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10900019 號

會員姓名：(1) 陳政學
(2) 吳俊源

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 委託人名稱：海灣國際開發股份有限公司

事務所地址：台中市文心路二段201號7樓 委託人統一編號：84919932

事務所電話：(04)2415-9168

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1)中市會證字第 567 號
(2)台省會證字第 4342 號

印鑑證明書用途：辦理 海灣國際開發股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日至

一〇八年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式(一)	陳政學	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	吳俊源	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

109

年

1

月

20

日

